

Berlin – Falkenhagener Feld

# Renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Falkenhagener Feld

Objektnummer: 24087032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087032
Wohnfläche	ca. 51,07 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HfK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Ein erster Eindruck

Diese vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 5. Etage eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 51,07 m<sup>2</sup>. Die kürzlich durchgeführten Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2024 umfassen neuen Vinylboden und frisch gestrichene Wände, was der Wohnung einen modernen und ansprechenden Charakter verleiht. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Singles als auch Paaren ein komfortables Wohngefühl ermöglicht. Durch den Flur gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das durch die großen Fenster viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zum Balkon bietet. Der Balkon ist mit einer Markise ausgestattet, die angenehmen Schatten spendet und zum Verweilen im Freien einlädt. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und schafft so eine komfortable Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie eine Toilette. Die Küche bietet genügend Raum für sämtliche Küchenutensilien sowie einen kleinen Essbereich. Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Fernwärmeheizung, die für gleichmäßige Wärme und geringe Heizkosten sorgt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bezugsfrei, sodass ein sofortiger Einzug möglich ist. Durch die Lage in der 5. Etage genießen Sie einen angenehmen Ausblick und erreichen die Wohnung bequem mit dem Aufzug. Die Lage des Objekts bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie.



Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Alles zum Standort

Die direkte Umgebung ist von viel Natur geprägt, sodass Erholungssuchende auf ihre Kosten kommen. Zahlreiche Grünflächen und Parks, wie der nahegelegene Spektegrünzug, laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen ein. Auch die Havel und der Spandauer Forst sind nicht weit entfernt und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Für größere Einkäufe oder ausgiebiges Shopping bietet sich das Spandauer Zentrum mit den Spandau Arcaden an, welches ebenfalls gut zu erreichen ist. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über den öffentlichen Nahverkehr ist das Stadtzentrum Berlins gut angebunden. In der Nähe befinden sich mehrere Buslinien sowie die S-Bahnhöfe Spandau und Staaken, die schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Bezirke bieten. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Heerstraße ideal, die eine der wichtigsten Verkehrsachsen in Richtung Innenstadt oder ins Umland ist. In der Umgebung gibt es zudem diverse Kitas, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin – Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: [zehlordorf@von-poll.com](mailto:zehlordorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)